



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484, 2017/362
2017/1031-1672
2019-224

Karar No : 523

Özeti : Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 129,8 ha alana ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17/04/2019 günü saat 14.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 1 inci, 1 inci dönemin 1 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/37 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.04.2019/517 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge incelenmiş olup;

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.03.2017 tarih ve 773 sayılı Kararıyla onaylı; Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin, 19.03.2019 tarihli 2017/1004 E., 2019/305 K. sayılı Kararı ile; söz konusu plan değişikliklerinin üst ölçekli plan hükümlerine aykırı olduğu, bölgesel ölçekli bir yatırım kararı olduğundan sürekliliği ve bütünlüğü bozucu nitelikte olduğu, kentsel teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olduğu gerekçeleri ile iptal edilmiştir.

Nilüfer Belediye Meclisi'nin, 17.07.2017/808 sayılı Kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25.07.2017/2313 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin, 22.04.2019 tarihli 2018/599 E., 2019/269 K. sayılı Kararı ile daha önce üst ölçek planların Mahkeme Kararı ile iptal edilmiş olması gerekçesi ile dayanaksız kaldığından iptal edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 27.12.2017 tarih ve 3896 sayılı Kararıyla onaylı; Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ise Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin, 28.03.2019 tarihli 2018/284 E. sayılı Kararı ile yine üst ölçek planların Mahkeme Kararı ile iptal edilmiş olması gerekçesi ile dayanaksız kaldığından yürütmesi durdurulmuştur.

Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin İptal Kararına konu 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin 129,8 ha büyüklüğündeki alan 1/100 000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında 'Planlama Alanı' olarak ayrılmış olduğundan üst ölçekli plana uyumsuzluktan bahsetmek mümkün değildir. Dolayısıyla söz konusu plan değişiklikleri, üst ölçek planla uyumun sağlanması amacıyla yapıldığından sürekliliği ve bütünlüğü bozucu nitelikte olduğu da söylenebilir. Mahkeme Kararına konu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile planlama alanında Konut Alanı oluşturulmadığından, kentsel teknik altyapı talebini artışı gerektireceğinden bahsedilemeyeceği için teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte değildir.

Bu kapsamda, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde 129,8 ha büyüklüğündeki alanın 'İkinci ve Üçüncü Derece Merkez' olarak belirlenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve aynı alanın 'Ticaret Alanı', 'Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı', 'İbadet Alanı', 'Belediye Hizmet Alanı', 'Park Alanı' ve 'Yol' olarak ayrılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

./...

paraf



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484, 2017/362
2017/1031-1672
2019-224

Karar No : 523

Özeti : Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 129,8 ha alana ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu

-2-

Yine, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde 129,8 ha büyüklüğündeki alanın 'Ticaret Alanı', 'Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı', 'İbadet Alanı', 'Belediye Hizmet Alanı', 'Park Alanı' ve 'Yol' olarak ayrılması; ayrıca '1-Ticaret Alanları'nda; 5403 sayılı Kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır. 2-Planda belirlenen Ticaret Alanları'nda konut kullanımı yer alamaz. 3- 27.04.2016 tarih ile onaylı İmar Planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir. 4-Plan onama sınırları bütününde hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Hazırlanacak olan 3194 İmar Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulamasında, uygulama kapsamında terkler; düzenleme ortaklık payı (DOP) ile kamu ortaklık (KOP) kullanımları, parsellerin plan üzerindeki kullanımları her ne olursa olsun Kanun hükümleri çerçevesinde eşit olarak alınır. 5-Ticaret Alanları'nda çekme mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir. 6-Komşu parsellerden minimum çekme mesafesi 5m'dir. 7-Ticaret alanlarında ve BHA alanlarında minimum ifraz şartı 3000 m²'dir. 8- -2. Bodrum katlar açığa çıkabilir. Bodrum katlardaki İnşaat Alanı hesabında yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir. 9- Planlama Alanı'nda yer alması planlanan mobilya sektörünün mimari şekillenmesine uygun olarak, blok boyu 40 m'yi, bina derinliği 20 m'yi aşabilir. 10- Planlama Alanı bütününde yol projesi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacaktır. Kırmızı kot yol projesine göre belirlenecektir. 11- Planda yer alan Park Alanları'nda yapılacak olan düzenlemelerde imar mevzuatı hükümleri geçerlidir. Planlama Alanının eğim yönü Uluabat Gölüne olmamasına rağmen, yine de Ramsar sınırına tampon oluşturması amacı ile düzenlenen ve 3194 sayılı Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması sonrası Kamu adına terk edilecek Park Alanı'nın peyzaj projesi hazırlanacak olup, proje kapsamında alanın bölge korusu şekline getirilmesi için, bölgede yapılacak her 200 m² emsal hesabına karşılık alana 1 fidan dikilecektir. 12- Planlama Alanında Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 13- Üzerinde yapı olan parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Yan bahçe mesafesi 3 m olarak uygulanabilir. 14- Dini Tesis Alanı'nda Emsal: 0.60 Yençok: 2 kattır. 15- Planlama Alanı'nda ayrılan Donatı Alanları bölgenin çalışan ve ziyaretçi kapasitesi dikkate alınarak belirlenmiştir. Çalışan ve ziyaretçi kapasitesi hesabında emsal değeri 1.40 referans alınarak hesaplanmıştır. 16- Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin yol giriş ve çıkışları için Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez. Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin kontrollü yol giriş ve çıkışları için servis yolu oluşturulmuştur. Bu aks ile planlama alanı bütününde trafik kontrolü sağlanacaktır. 17- Planlama alanındaki 40 metre genişliğindeki yollar Bursa Büyükşehir Belediyesi ana arteridir. 18- Ticaret Alanlarında kalan parsellerde emsal 0.20 olup, 3194 sayılı Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484, 2017/362
2017/1031-1672
2019-224

Karar No : 523

Özeti : Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 129,8 ha alana ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu

-3-

sonrası, BHA lejandlı alanlarda kalan payların Büyükşehir Belediyesi'ne bağışlanması ve bağışlandığına dair belgenin ilgili İmar Müdürlüğü'ne sunulması durumunda emsal 1.40 olarak uygulanır. Ancak plan üzerinde emsali 1.40 olarak gösterimi yapılmış parsellerde planda belirlenen emsal değerine göre uygulama yapılır. 19- 3194 İmar Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit miktarda kesilerek oluşturulan BHA lejandlı alanlarda kalan, taşınmaza ait hisselerinin Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştireceği projeler için satın alınması veya kamulaştırılması durumunda plan üzerindeki emsal ve Yençok değerleri geçerli olup, E:1.40 hükmü uygulanmaz.' Plan hükümlerinin belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun uygun olduğuna,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Kanun'un 7/b – 7/c maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur.” denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde 129,8 ha büyüklüğündeki alanın “İkinci ve Üçüncü Derece Merkez” olarak belirlenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ve aynı alanın “Ticaret Alanı”, “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı”, “İbadet Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol” olarak ayrılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna,**

Yine, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi'nde 129,8 ha büyüklüğündeki alanın “Ticaret Alanı”, “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı”, “İbadet Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol” olarak ayrılması; ayrıca “1-Ticaret Alanları'nda; 5403 sayılı Kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır. 2-Planda belirlenen Ticaret Alanları'nda konut kullanımı yer alamaz. 3- 27.04.2016 tarih ile onaylı İmar Planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir. 4-Plan onama sınırları bütününde hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde imar uygulaması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Hazırlanacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulamasında, uygulama kapsamında terkler; düzenleme ortaklık payı (DOP) ile kamu ortaklık (KOP) kullanımları, parsellerin plan üzerindeki kullanımları her ne olursa olsun Kanun hükümleri çerçevesinde eşit olarak alınır. 5-Ticaret Alanları'nda çekme mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir. 6-Komşu parsellerden minimum çekme mesafesi 5 m'dir.7-Ticaret Alanları'nda ve BHA Alanları'nda minimum ifraz şartı 3000 m²'dir. 8- -2. Bodrum katlar açığa çıkabilir.

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484, 2017/362
2017/1031-1672
2019-224

Karar No : 523

Özeti : Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 129,8 ha alana ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu

-4-

Bodrum katlardaki İnşaat Alanı hesabında yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir. 9- Planlama Alanı'nda yer alması planlanan mobilya sektörünün mimari şekillenmesine uygun olarak, blok boyu 40 m'yi, bina derinliği 20 m'yi aşabilir. 10- Planlama Alanı bütününde yol projesi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacaktır. Kırmızı kot yol projesine göre belirlenecektir. 11- Planda yer alan Park Alanları'nda yapılacak olan düzenlemelerde imar mevzuatı hükümleri geçerlidir. Planlama Alanı'nın eğim yönü Uluabat Gölü'ne olmamasına rağmen, yine de ramsar sınırına tampon oluşturması amacı ile düzenlenen ve 3194 sayılı Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması sonrası Kamu adına terk edilecek Park Alanı'nın peyzaj projesi hazırlanacak olup, proje kapsamında alanın bölge korusu şekline getirilmesi için, bölgede yapılacak her 200 m² emsal hesabına karşılık alana 1 fidan dikilecektir. 12- Planlama Alanı'nda Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 13- Üzerinde yapı olan parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Yan bahçe mesafesi 3 m olarak uygulanabilir. 14- Dini Tesis Alanı'nda Emsal: 0.60 Yençok: 2 kattır. 15- Planlama Alanı'nda ayrılan Donatı Alanları bölgenin çalışan ve ziyaretçi kapasitesi dikkate alınarak belirlenmiştir. Çalışan ve ziyaretçi kapasitesi hesabında emsal değeri 1.40 referans alınarak hesaplanmıştır. 16- Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin yol giriş ve çıkışları için Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez. Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin kontrollü yol giriş ve çıkışları için servis yolu oluşturulmuştur. Bu aks ile planlama alanı bütününde trafik kontrolü sağlanacaktır. 17- Planlama alanındaki 40 metre genişliğindeki yollar Bursa Büyükşehir Belediyesi ana arteridir. 18- Ticaret Alanları'nda kalan parsellerde emsal 0.20 olup, 3194 sayılı Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması sonrası, BHA lejandlı alanlarda kalan payların Büyükşehir Belediyesi'ne bağışlanması ve bağışlandığına dair belgenin ilgili İmar Müdürlüğü'ne sunulması durumunda emsal 1.40 olarak uygulanır. Ancak plan üzerinde emsali 1.40 olarak gösterimi yapılmış parsellerde planda belirlenen emsal değerine göre uygulama yapılır. 19- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit miktarda kesilerek oluşturulan BHA lejandlı alanlarda kalan, taşınmaza ait hisselerinin Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştireceği projeler için satın alınması veya kamulaştırılması durumunda plan üzerindeki emsal ve Yençok değerleri geçerli olup, E:1.40 hükmü uygulanmaz." Plan hükümlerinin belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun uygun olduğuna,



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2012/484, 2017/362
2017/1031-1672
2019-224
Karar No : 523

Özeti : Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi, 129,8 ha alana ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu

-5-

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b-7/c maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/04/2019 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (CHP; Ercan KORKMAZ, Şahin SEVİNÇ, Oktay ALTUN, Osman AYRADİLLİ, Zafer YILDIZ, Remzi ÇINAR, Yalçın IŞIKYILDIZ, Erkan DÖNMEZ, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Arzu KARATAŞ, Gürkan ESEN, Ozan EROĞLU, Cengiz TANER, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Tayfun SIRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 18 ret – İYİ Parti; Sedat HİÇDURMAZ, Ferit GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Mehmet Aybars YILANLI, Ersal KAYA, Adnan AKIN, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 10 ret – 67 kabul) ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye
Abdullah CALI

Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

12.10.2019

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı